



RELAZIONE FEDERICO FILIPPO ORIANA AD ASSEMBLEA ASPESI del
25.7.2024

Cari Amici e Colleghi, la tradizione delle associazioni imprenditoriali fino a qualche anno fa era a che a questo appuntamento odierno che ricorre ogni anno con l'assemblea ordinaria, ma particolarmente ogni tre anni con l'elezione del nuovo Presidente e del nuovo Consiglio, il Presidente uscente si presentasse con una relazione sull'universo mondo, ossia contenente un ampio survey sullo stato del settore rappresentato -nel nostro caso l'immobiliare-costruzioni- in Italia. Ora questo percorso è in genere cambiato e lo è sicuramente nel caso di ASPESI, perché con l'esplosione dei centri studi e delle convention internazionali e italiane -dal Mipim al ReItaly passando per Nomisma- sarebbe pretenzioso e inutilmente ripetitivo voler fare in una relazione presidenziale il quadro generale dello stato del settore.

Preferisco, quindi, parlare della nostra cara ASPESI, delle cose fatte, dei problemi affrontati e delle prossime sfide che attendono la nostra categoria degli sviluppatori e promotori e della loro Associazione.

Attività degli sviluppatori e promotori che è stata contrastata negli ultimi tempi come mai prima e questo sembra veramente paradossale in un'epoca delle realizzazioni immobiliari che non erano mai arrivate in tutta la loro storia a livelli così elevati di qualità estetico-progettuale, di qualità energetica e quindi ambientale e di qualità sociale nel senso della compatibilità e integrazione con il contesto urbano in cui si vengono ad inserire. ASPESI Unione immobiliare ha svolto sul problema un'azione di tutela della categoria, in particolare a Milano, che l'ha posta all'avanguardia del vasto movimento di sostegno al futuro delle operazioni immobiliari, in particolare quelle di sostituzione edilizia e rigenerazione urbana. Il segreto di questo posizionamento che l'ASPESI si è conquistata sul campo -e che ci viene riconosciuto anche dalle altre maggiori

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)
e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org



associazioni rappresentative delle imprese immobiliari- è stato di non avere paura, non solo perchè “male non fare e paura non avere”, ma anche perché la paura è nemica della verità.

La magistratura -in particolare penale- svolge la funzione di controllo dei comportamenti che nell’antica Roma era assolta dai Censori. E’giusto che sia così, chi sogna che questo controllo non vi sia sbaglia perché ogni contesto - anche quello di una metropoli avanzata come Milano- diventerebbe invivibile e regredirebbe. Ma la funzione di stabilire la rotta su ognuno dei grandi capitoli della realtà socio-economica di un territorio è svolta invece dalla democrazia e quindi dalla politica. Prendiamo ad esempio un mega-tema come quello della casa, dell’housing come si dice oggi: si può affrontare in modi molto diversi, noi abbiamo in mente un’idea ben precisa e siamo convinti da esperti che il discorso funzioni come diciamo noi, ma sono legittime anche le altre ricette. Chi deve decidere la strada da seguire effettivamente? Le istituzioni elettive, perché così vuole la nostra Costituzione e anche le altre costituzioni democratiche moderne, in quanto, come dicono gli americani, “*people have the power*”. “La sovranità appartiene al popolo -dice l’articolo 1 della nostra Costituzione- che la esercita nelle forme e nei limiti della Costituzione”. Ossia il popolo ha il potere e lo esercita eleggendo i propri rappresentanti che poi dovranno decidere tante cose, tra le quali come si gestisce e sviluppa una città. Quello che però succede sempre più spesso in Italia -in particolare dopo Tangentopoli- è che se a me dà fastidio che mi costruiscano una casa davanti alla mia e penso di avere dei diritti o dei legittimi interessi contro tale realizzazione, io non mi rivolgo alle autorità costituzionalmente competenti -ossia il Comune democraticamente eletto e, a seguire, per il controllo della giustezza del comportamento del Comune, ai magistrati civili per i diritti dei terzi e ai magistrati amministrativi per la correttezza dei permessi- ma direttamente alla Procura della Repubblica, ossia alla giustizia penale, quella che ha costituzionalmente il compito estremo di punire i reati, non di definire le situazioni e i rapporti tra pubblico e privato.

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)
e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org



Perché lo faccio? In parte perché costa meno ed è più rapido (o sbrigativo) prescindere dalle regole e dalle procedure, ma in parte perché penso e spero di trovare in quella sede un magistrato con idee generali e specifiche sul tema analoghe alle mie. E questo non succederebbe se vi fosse un auto-contenimento da parte di chi, essendo preposto proprio al controllo dell'applicazione delle regole, dovrebbe essere il primo a rispettarle rigorosamente. Se ciò non accade, però, il risultato per la collettività e per le persone è la confusione, l'incertezza e l'ingiustizia, mentre per una città o per l'intero Paese è l'inaffidabilità e inattrattività agli occhi del resto del mondo.

Un altro errore che viene compiuto in questa dolorosa -ma emblematica- storia è pensare che il problema riguardi solo Milano, mentre in realtà riguarda tutta l'Italia, perché se a seguito di questa vicenda si tornasse indietro rispetto a un percorso di semplificazione e accelerazione degli iter autorizzativi nell'immobiliare-costruzioni iniziato con il DPR 382 del 2001 (Testo unico dell'Edilizia) e proseguito con altri tre provvedimenti normativi nazionali aventi forza di legge (il D.lgs. n. 301/2002, la Legge n. 98/2013 e il Decreto-legge n. 76 del 16 luglio 2020) (quindi quattro atti legislativi espressione di quattro maggioranze parlamentari molto diverse tra loro), si determinerebbe un arretramento della competitività dell'intero Paese e della sua attrattività per i necessari investimenti internazionali nel recupero del territorio italiano, la nostra principale risorsa socio-economica nazionale.

Un problema italiano, quindi, e non solo milanese o lombardo, che afferisce principalmente alla demo-ricostruzione, l'unico tipo di intervento che può garantire la realizzazione di nuovi edifici realmente performanti sul piano energetico e quindi ecologicamente sostenibili, nonché esteticamente pregiati senza consumare nuovo suolo. E potete crederci se ve lo dice un operatore che nella sua carriera di immobilista ha quasi sempre ristrutturato, anche radicalmente, palazzi ma senza costruirli ex-novo: anche se ci si impegna molto un intervento "a pezzi" non arriverà mai ai risultati estetici, energetici ed

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)
e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org



ambientali di una ricostruzione integrale. Pensiamo solo alle cose meravigliose che sta facendo oggi l'ultima generazione di colleghi che, molto più sensibili ambientalmente ed evoluti culturalmente di quelli della mia, realizzano la volumetria disponibile in verticale creando giardini -e anche piccoli parchi pubblici- alla base.

Combattendo da ormai una quindicina d'anni battaglie di ogni genere (da quelle tributarie a quelle urbanistiche) per la categoria, mi sono, però, sinceramente convinto che alla base di tutte queste difficoltà e incomprensioni vi sia un grave deficit di ordine culturale, ossia la considerazione negativa o insufficiente da parte di opinione pubblica, cultura e media -e quindi di politica e Istituzioni- del ruolo essenziale e insostituibile delle operazioni immobiliari e di chi le conduce. Per questo motivo abbiamo deciso di avviare un progetto di ordine politico-culturale volto a sovvertire questa immagine ingiustamente negativa. E ciò grazie alla generosità di diversi di Voi che hanno deciso di fare un sacrificio per rendere possibile questo progetto per il futuro della nostra categoria e, quindi, della sostituzione edilizia e della rigenerazione urbana.

Il gradimento e riconoscimento raggiunto dalla Vostra Associazione è ben visibile anche dai numeri dell'ASPESI. Pensate che solo nei tre anni di questa Presidenza che si chiude oggi abbiamo ammesso 85 nuovi Soci: quando mi iscrissi nel 1999 all'ASPESI gli Associati erano 24 in tutto. Quando divenni Presidente la prima volta 90 e ora siamo quasi 200.

A questo percorso virtuoso hanno contribuito in misura decisiva le sezioni territoriali aperte fuori Milano da quella piemontese aperta a Torino nel 2013, a quella romana del 2017, a quella di Cuneo del 2019 e Triveneta del 2022, fatto per il quale ringrazio i Colleghi degli altri territori che hanno lavorato e stanno lavorando per questa espansione territoriale, così come ringrazio la nostra piccola ma splendida struttura per la crescita organizzativa, economica e dimensionale. Ricordo per i primi (in ordine alfabetico) i presidenti territoriali di questo triennio: Buzzetti, Crespi, Frè, Genta e Moro.

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)

e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org

Programma di nuova candidatura:

Più per mancanza di cirenei che per mio merito, mi dichiaro disponibile a guidare l'ASPESI ancora per un triennio. Per questa mia candidatura propongo uno schema di programma e una squadra.

PROGRAMMA

I temi sui quali intendo focalizzare il prossimo triennio di Presidenza, se sarò rieletto, oltre a tutta l'attività già in corso -informativa, tecnica, di networking, politico-associativa ecc.- da mantenere e sviluppare, sono essenzialmente questi:

- Battaglia politico-culturale nazionale
- Crescita della presenza territoriale

Circa il primo -per non ripetermi inutilmente- richiamo quanto anzidetto sul gap negativo di immagine pubblica e di percezione socio-culturale del nostro mestiere. Aggiungo -e l'ho detto molte volte in questi mesi ai Colleghi, anche di altre associazioni, che hanno condotto con me la battaglia contro l'emergenza giudiziaria che ha colpito la nostra attività-: non basta assolutamente più vantare nel dibattito pubblico il grande contributo occupazionale che offre l'edilizia. Questo è vero ma assolutamente insufficiente, se non controproducente perché vissuto come un "ricatto" da una ampia fetta di opinione pubblica, non solo quella ideologizzata, ma anche moderata. Bisogna puntare sul **TERRITORIO**, un valore nuovo, non ancora compreso fino in fondo nella sua valenza strategica e prospettica per l'Italia, non ancora al centro del dibattito pubblico, come invece dovrebbe. Ripeto qui, ancora una volta, un punto essenziale della mia visione -e quindi della mia gestione- associativa: l'edilizia per noi imprenditori immobiliari è un mezzo e non un fine, le nostre società -a differenza delle imprese di costruzione- non hanno come loro finalità il costruire, bensì il valorizzare gli immobili, trasformandoli, gestendoli, demolendoli e ricostruendoli, vendendoli o affittandoli. E questo non perché siamo anime belle o più evoluti di altri tipi di imprenditori, ma solo perché questo è il nostro

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)

e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org



business: noi guadagniamo sulla valorizzazione immobiliare e perdiamo sull'attività edilizia che è un costo, anche se indispensabile. Ma questa caratteristica precipua del promotore immobiliare che non costruisce per costruire, cioè per costruire qualsiasi cosa, ci rende più allineati con le esigenze pubbliche, in particolare nei contesti metropolitani dove occorre risolvere problemi socio-civili e dare alle comunità circostanti un surplus di urbanità che diventa poi qualità della vita. E ci attrezza per la grande sfida ecologica in atto, anche a livello europeo, perché oggi l'immobile -per poter essere profittevole, soprattutto nelle maggiori metropoli e con la clientela giovanile- deve essere anche energeticamente performante e sostenibile in termini di emissioni atmosferiche.

Sulla questione poi della “territorializzazione” di ASPESI, premesso che essendo la nostra un'associazione nazionale di categoria non era un percorso obbligato, sono ben contento di avere intrapreso 14 anni fa questo cammino con la costituzione di ASPESI Milano con la quale ci siamo fatti le ossa, per poi uscire per la prima volta fuori dalla Lombardia nel 2012 con ASPESI Torino. Perché abbiamo imparato a trattare con le Istituzioni regionali e comunali, un mondo complesso, difficile ma imprescindibile negli equilibri politico-istituzionali del nostro Paese. Ma anche perché abbiamo ampliato la nostra rappresentatività della categoria immobiliare con molte nuove aziende associate ubicate in diverse importanti aree del Paese, con la nostra presenza nei vari tavoli pubblici e privati inter-associativi in particolare in metropoli come Roma e Torino dove mancava totalmente un collante tra le varie organizzazioni rappresentative della società civile, non solo in campo immobiliare (in poche parole le associazioni imprenditoriali e gli ordini professionali metropolitani non si parlavano tra loro e l'arrivo di un papa straniero li ha fatti incontrare e riavvicinare).

Per il futuro a breve io penso che sia più necessario consolidare la presenza ASPESI in alcuni dei territori dove siamo già che costituire nuove sedi locali. Sia perché mancano i numeri in alcune delle aree non siamo presenti direttamente

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)

e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org



(ad esempio nella mia regione d'origine, la Liguria, vi sono in tutto 3-4 vere società di sviluppo immobiliare contro le oltre 100 di Milano), sia perché il compito di diventare veramente rappresentativi in aree come Roma e il Triveneto è davvero impegnativo se rapportato alla dimensione delle nostre risorse finanziarie e umane, ma va assolutamente fatto. Il caso di Roma è probabilmente più semplice perché sarà sufficiente riprendere le attività pubbliche interrotte da qualche mese per un problema di segreteria. Ma nel caso del Triveneto la questione è obiettivamente molto più complessa perché, a parere mio e della nostra Consigliera Delegata Nord che gestisce operativamente quel progetto, è la realtà policentrica del Veneto che vede diverse città importanti, con nessuna capitale veramente riconosciuta come tale e grandi distanze geografiche tra di loro. Il nostro impegno prioritario di ASPESI nazionale sarà quindi, in collaborazione con il Presidente territoriale Gianni Frè e il Segretario Dr. Busetto, di rivedere completamente l'architettura istituzionale di ASPESI Triveneto, puntando, da un lato, su un modello da un lato più federale -che dia maggior spazio ad autonome sezioni trentina, friulano-giuliana e, perché no?, alto-atesina e, dall'altro, individuando una città baricentrica nel Veneto, scegliendo tra Padova, Mestre e Treviso dove basare il gruppo dei Soci veneti e svolgervi di norma tutte le nostre attività convegnistiche venete.

Concludo la parte organizzativa della mia relazione con una proposta di squadra la cui approvazione sottopongo all'Assemblea come parte della mia candidatura. Ormai da anni i Vicepresidenti sono personaggi di prestigio che costituiscono un momento di consultazione per il Presidente in un rapporto diretto con lui, ma senza oneri operativi, anche per mancanza di tempo da dedicare all'impostazione e organizzazione delle attività, mentre i Presidenti territoriali sono collaboratori attivi e gestionali del Presidente. In questa logica, Vi propongo l'elezione come nuovi Vicepresidenti nazionali di Paolo Buzzetti, Antonio Campagnoli, Luigi Gozzini e Oronzo Perrini, tutti operatori prestigiosissimi di grandi realtà del settore immobiliare.

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)

e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org



La squadra operativa dei presidenti territoriali che Vi propongo è invece composta da Paolo Buzzetti per Roma, Alberto Moro per Milano, Marco Crespi per Torino, Gianni Frè per il Triveneto e Gianmarco Genta per Cuneo, almeno in partenza e fino a quando non vi fossero gli avvicendamenti che sempre ci debbono essere periodicamente nell'associazionismo.

CONCLUSIONI

Ho fronteggiato in questi mesi molta falsità e molte ipocrisie: propugnare il diritto alla casa e poi impedire di fare nuove case, la richiesta di edifici ecologici nuovi e poi impedire di realizzarli. Il diritto alla casa senza case mi ricorda il diritto al lavoro senza lavoro della fine degli anni '70 del '900 quando io mi affacciai al mondo produttivo.

Ma questo gioco degli equivoci, questa cattiva conduzione della cosa pubblica da parte di diversi pubblici poteri, mi ha rafforzato nel proposito di continuare a lottare, non solo genericamente per il lavoro, ma per la messa in campo - attraverso la demo-ricostruzione o la ristrutturazione integrale- di edifici nuovi, energeticamente performanti ed esteticamente innovativi, fortemente integrati con il contesto e che -come mi ha insegnato un urbanista che apprezzo molto- restituiscano alla comunità un quid supplementare di urbanità in cambio dello spazio cittadino che occupano. Questo obiettivo trascinerebbe con sé tutta la filiera attivata da noi operatori immobiliari di studi di progettazione, industrie che producono per l'edificio e società di servizi, con un effetto win-win per l'economia, la socialità, la qualità della vita.

Sempre ricordando che, come ha detto Paul Valery, il miglior modo per realizzare i propri sogni è svegliarsi.

GRAZIE

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)
e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org